



MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA

De hormigón armado. Todos los forjados se resuelven con vigas planas y de canto, y con nervios armados “ in situ” con bovedilla de hormigón y bovedilla de poliestireno expandido (EPS) en forjados de cubierta. Todos los materiales que compondrán los elementos estructurales, hormigón y aceros se someterán a controles de calidad durante la ejecución de la obra, cumpliendo la normativa vigente.

2. CUBIERTA

La cubierta se resuelve mediante una cubierta plana transitable en terrazas y cubierta no transitable. Las dos se componen de capa de aislamiento de 12 cms de espesor, formación de pendientes con mortero aligerado semiseco, capa de lámina bituminosa doble, y capa de acabado según tipo de cubierta, Baldosa para la transitable y piedra para la no transitable.

La cubierta de los garajes será en panel sándwich.

3. CERRAMIENTOS Y TABIQUERIA INTERIOR

Cerramientos exteriores formados por dos hojas de ladrillo cerámico, ladrillo mega tosco machihembrado de 11,50 cms de la casa Ceranor o similar en hoja exterior, cámara de aire de 3 cms, aislamiento XPS de 6 cms y hoja interior de ladrillo hueco doble de 8 cms.

Las separaciones entre estancias de una misma vivienda se realizarán en ladrillo hueco doble de 8 cms

Las separaciones entre viviendas de distintos usuarios, así como con espacios de zonas comunes se realizará con doble hoja de ladrillo hueco doble, y entre ellos se colocará un aislamiento acústico tipo ACUSTIDAM TECSOUND FT40 o similar. Debajo de estos dos tabiques irá una lámina de alta densidad para evitar puentes acústicos a través del suelo.

4. CARPINTERIA EXTERIOR

Las ventanas serán de aluminio o PVC, con persianas monobloc al exterior motorizadas según diseño de fachadas.

Lama de persiana térmica.

Acristalamiento triple de baja emisividad térmica + control acústico "CONTROL GLASS ACUSTICO Y TERMICO"

5. CARPINTERIA INTERIOR

Las puertas de viviendas serán en roble, con herrajes en inox. Las puertas de cocina y salón y vestíbulos serán puertas vidrieras, demás puertas ciegas.

Puerta de entrada a vivienda acorazada.

Las puertas de trasteros, serán lacadas en blanco y las puertas de zonas comunes se adaptarán a normativa de incendios.

Todas las viviendas llevarán armarios empotrados rematados interiormente. Frente de armario en roble acorde al resto de carpintería.

6. FACHADA Y ACABADOS DE FACHADA

La fachada será toda ella ventilada con aislamiento de 60 mm de lana de roca incorporado en cámara de aire. La fachada ventilada ira sujeta con rastreles a frente de forjado y a fábrica de ladrillo exterior. Estos rastreles irán anclados con anclajes de seguridad. El revestimiento o exterior será una hoja de 4 mm de panel composite, colocado con modulación vertical, según diseño arquitectura mediante sistema de fijación oculta de cuelgue o remachado, sobre una subestructura.

En fachadas medianeras se colocará fachada transventilada, pero acabado de panel de fachada sándwich, o similar.

7. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de electricidad interior de una vivienda será electrificación según marca la normativa vigente, con circuitos independientes para fuerza, alumbrado, cocina, lavadora, bases auxiliares de cocina, etc.

La electrificación se realizará según proyecto.

Se dispondrá de tomas de Tv en dormitorios, salón y cocina.

En cuanto a las telecomunicaciones dispondrá cada vivienda de tres tomas de teléfono

Instalación de un video portero en la entrada de la vivienda.

Los mecanismos serán de la serie EFAPEL LOGUS blanco o similar.

Todas las plazas dispondrán de preinstalación para coches eléctricos.

8. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA SANEAMIENTO Y VENTILACIÓN

La instalación de fontanería será en tubo de polietileno con su coquilla aislante, discurriendo por los falso techos de pasillos, baños, cocinas y tendederos. A continuación, las tuberías bajarán por la pared empotradas en línea recta hasta cada aparato sanitario. Se dispondrá instalación por colectores, y una llave de paso general en cada vivienda en el patinillo de instalaciones ubicada en el rellano de cada vivienda.

La red de saneamiento será en PVC especial anti ruidos, dentro de viviendas irán aisladas tanto en trazado vertical como horizontal. En los baños cada aparato sanitario llevará un sifón individual para evitar el retroceso de malos olores.

9. VENTILACIÓN

En las cocinas se dispondrá de un tubo de 150 mm de diámetro para cada campana independiente, así como ventilación de vivienda con recuperador de calor.

Todas las viviendas irán dotadas de recuperador de calor, incorporando rejillas en las estancias para expulsión y recogida de aire.

10. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

La instalación de calefacción será central por AEROTERMIA. La sala de máquinas de calefacción se situará en planta sótano.

La calefacción será por suelo radiante en interior de viviendas con termostatos en cada dormitorio y zona común por vivienda. Contadores individuales de energía.

La producción de agua caliente sanitaria será mediante productores instantáneos para evitar legionella dentro del depósito de agua caliente sanitaria.

Los montantes de las instalaciones se realizarán en acero, recubiertos de aislamiento de 35 mm de espesor.

11. ENFOCADOS GUARNECIDOS Y FALSOS TECHOS

Los paramentos verticales de viviendas irán enfoscados en yeso grueso y enlucido de yeso fino.

En la cocina, baños, aseos, tendederos, despensa, el enfoscado será de mortero de cemento.

Se colocará falso techo de escayola en todos los locales de la vivienda.

12. ALICATADOS Y PAVIMENTOS

Los baños, cocinas, tendederos y despensa irán alicatados con azulejos de primera calidad de diseños modernos.

En los dormitorios, pasillos, hall y salones se colocará tarima flotante en roble de 1º calidad sobre manta que permite el paso del calor de suelos radiantes.

En cocina, despensa y tendedero irán en pavimento porcelánico roca de 60*60 o similar.

En baños y aseos irá un porcelánico a juego con el alicatado.

Todos los materiales serán de primeras calidades, así como las colas.

13. PINTURA Y ACABADOS

Los paramentos verticales irán pintados con pintura plástica lisa en tonos claros, una primera mano de emplastecido y dos manos de pintura de acabado. Los techos irán pintados en color blanco

14. SANITARIOS

Los sanitarios serán de porcelana, modelos Meridian, The Gap de la casa roca en color blanco. Los platos de ducha de resina y las bañeras en chapa esmaltada o similares.

Grifería monomando serie L20 de la casa roca

En ducha columna termostática de la casa roca Victoria T

En Bañera grifo termostático de la casa Roca

15. ZONAS E INSTALACIONES COMUNES

Ascensor:

El edificio dispondrá de un ascensor de la casa tyssen group dotado de equipo electromagnético. Puerta automática telescópica, de acero inox en planta baja, cabina con paneles, piso en piedra natural, zócalo pasamanos, botonera, techo y embocadura de puerta en acero inoxidable.

Garajes:

El suelo será de hormigón pulido, con las plazas de aparcamiento señalizadas.

Dispondrán de extracción y ventilación forzada para la expulsión de monóxido de carbono producido por los vehículos. si fuese necesario.

Los garajes irán pintados en pintura plástica lisa con zócalo inferior de 1 mts de altura a distintos colores.

Iluminación mediante pantallas estancas de tubos fluorescentes tipo led.

Puerta de garaje de apertura motorizada automática mediante accionamiento ultrasónico con mando a distancia

Portal:

Será decorado con materiales nobles y de diseño moderno, mediante combinación acero inoxidable, maderas, y piedra natural. Llevará espejos, apliques y buzones decorativos.

La iluminación será mediante detectores de presencia.

Escaleras, rellanos y trasteros:

Los pavimentos de escaleras y rellanos serán de granito natural al igual que los peldaños y rodapiés.

La iluminación en los rellanos será mediante detectores de presencia.

Los pasamanos serán de acero inoxidable con acristalamiento sujeto mediante pinzas.

Los trasteros llevarán una plaqueta en el suelo con su correspondiente rodapié.

Los paramentos verticales y techos irán pintados en tonos claros o blanco acabado liso.

Antenas de TV:

Se dispondrá en la cubierta la antena de TV colectiva y terrestre para la recepción de los canales nacionales, autonómicos y locales, antena colectiva parabólica TV para recepción vía satélite e instalación de plataformas digitales.

16. RENOVABLES

El edificio estará dotado de placas fotovoltaicas para ayuda de alimentación del edificio, las cuales se situarán sobre la cubierta del garaje o del edificio, a definir por la dirección facultativa.